

PRODUCTIE 020

Van: Dennis Reijnders <reijnders@avvr.nl>
Aan: Mike Pennings <mpennings@lichtstadadvocaten.nl>
Datum: donderdag, 23 oktober 2025 11:14
Onderwerp: Concept tijdelijke parklastenovereenkomst [D103422_I64519300]
2025.10.22 [concept] Tijdelijke parklastenovereenkomst Parc de
Bijlagen: Kievit.docx; 2025.10.23 Brf aan mr. Pennings.pdf; 2025.10.23 Brf aan mr.
Van der Horst.pdf;

Betreft: Tijdelijke parklastenovereenkomst
Dossier: Belangenvereniging Parc de Kievit / advies (D103422)

Geachte confrère,

Ten behoeve van onze bespreking later deze ochtend, stuur ik u bijgaand:

- een brief gericht aan u;
- de concept tijdelijke parklastenovereenkomst; en
- een kopie van de aan de curator verzonden brief.

Ik ben zo graag bereid deze stukken van een toelichting te voorzien.

Tot zo.

Met vriendelijke groet,

Dennis Reijnders
advocaat

Tel. +31 (0)6 531 96 308

*de***Advocaten**
*van***vanRiet**

post	bezoek	contact	kennis
Postbus 85207	Euclideslaan 201	t 030 263 50 50	LinkedIn
3508 AE UTRECHT	3584 BS UTRECHT	f 030 263 50 60	Twitter
Nederland	Nederland	www.avvr.nl	

De Advocaten van Van Riet is de handelsnaam van De Advocaten van Van Riet B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30210506. Op alle werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van De Advocaten van Van Riet B.V. van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op www.avvr.nl.

post
Postbus 85207
3508 AE Utrecht
Nederland

bezoek
Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht
Nederland

contact
T 31 (0)30 263 50 50
F 31 (0)30 263 50 60
www.avvr.nl

MannaertsAppels Advocaten
T.a.v. de heer mr. S.G.A. van der Horst
Postbus 772
5000 AT TILBURG

Uitsluitend per e-mail: s.vanderhorst@mannaertsappels.nl

datum
Utrecht, 23 oktober 2025
uw referentie

behandeld door
mr. D.N. Reijnders
e-mail
reijnders@avvr.nl

doorkiesnummer
+31 (0)30 263 50 72

inzake Belangenvereniging Parc de Kievit / advies - D103422

Geachte mr. Van der Horst,

Uw brief van 14 oktober jl. heb ik in goede orde ontvangen en met cliënten besproken. In reactie hierop bericht ik u als volgt.

Bij het lezen van voormelde brief lijkt het erop dat mijn brief van dezelfde datum aan mr. Pennings, die ik voorafgaand aan uw brief ook aan u in kopie heb verzonden, niet is meegenomen. In die brief heb ik uiteengezet waarom het voorstel van Van Veggel niet overeenkomt met de uitgangspunten die volgens de Belangenvereniging eerst op hoofdlijnen moeten worden vastgelegd voordat individuele overeenkomsten aan de eigenaren kunnen worden voorgelegd. Een inhoudelijke reactie hierop in uw brief ontbrak, noch was de overeenkomst op dat punt aangepast.

Noodzaak van evenwicht tussen partijen

De Belangenvereniging vraagt geen formele of exclusieve rol voor zichzelf, maar hecht eraan dat er een democratisch orgaan bestaat dat structureel zorgt voor een evenwichtige relatie tussen beheerder en eigenaren. Alleen via een dergelijk orgaan kan op transparante en gedragen wijze worden besloten over begrotingen, onderhoud, investeringen en verantwoording. Dat is geen machtsvraag, maar een kwestie van legitimiteit en evenwicht. De door u geschetste variant, waarin de exploitant, met slechts beperkte inspraak van bewoners, doorslaggevende beslissingsmacht houdt over de omvang van de werkzaamheden en onenigheid bij uitstek via een geschillenregeling of rechter zou worden beslecht, biedt onvoldoende evenwicht. Anders geformuleerd, het pakt mogelijke geschillen niet bij de kern aan, maar bestrijdt het alleen de gevolgen.

deAdvocaten
vanvanRiet

De Advocaten van Van Riet is de handelsnaam van De Advocaten van Van Riet B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30210506. Op alle werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van De Advocaten van Van Riet B.V. van toepassing, die zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op www.avvr.nl.

De eigenaren plaatsen in de beoogde opzet al een aanzienlijk deel van hun contractvrijheid buiten zichzelf door het bij een vertegenwoordigingsorgaan te leggen. Dat is verdedigbaar, omdat er een gezamenlijk belang bestaat bij de gemeenschappelijke voorzieningen. Juist daarom is het van belang dat daartegenover waarborgen staan in de vorm van democratische besluitvorming, financiële transparantie en controle.

Eerst overeenstemming over kernprincipes

Het uitgangspunt moet zijn dat eerst overeenstemming wordt bereikt over de kernprincipes zoals de democratische vertegenwoordiging, transparantie, nutsvoorzieningen zonder winstopslag en een redelijke inspraakstructuur en pas daarna individuele contracten worden voorgelegd. Alleen zo ontstaat rust, voorspelbaarheid en een solide basis voor samenwerking. Het rechtstreeks aanbieden van overeenkomsten aan eigenaren zonder die voorafgaande overeenstemming zou juist de kans op fragmentatie en nieuwe discussies vergroten.

De Belangenvereniging staat vanzelfsprekend open voor alternatieve invullingen, zolang alle eigenaren daarin een stem hebben en de besluitvorming plaatsvindt binnen een duidelijk en controleerbaar kader. Dat kan via de bestaande Belangenvereniging of een andere representatieve vorm, mits de uitgangspunten van gelijkwaardigheid en transparantie worden geborgd.

Gelet op het voorgaande stelt de Belangenvereniging vast dat Van Veggel en een grote meerderheid van de leden elkaar op de wezenlijke punten nog niet naderen. De verschillen zijn niet enkel procedureel van aard, maar raken aan de fundamenteën van de toekomstige samenwerking. Die verschillen zijn niet onoverbrugbaar, maar partijen hebben duidelijk wel meer tijd nodig om die uit te werken.

Rol van curator bij totstandkoming nieuwe parklastenovereenkomst

De Belangenvereniging waardeert uw inspanningen tot dusver om de impasse rondom Parc de Kievit te doorbreken en tot werkbare afspraken te komen. Tegelijkertijd acht de Belangenvereniging het van belang dat in deze fase de verdere uitwerking van de afspraken vooral plaatsvindt tussen de eigenaren en de (potentiële) exploitant. De totstandkoming van een nieuwe parklastenovereenkomst raakt immers aan de toekomstige rechtsverhoudingen tussen particuliere partijen, en valt daarmee in beginsel buiten de kern van de taak van de curator, die primair ziet op de afwikkeling van de boedel.

Vanuit dat perspectief acht de Belangenvereniging het passend dat uw rol in de onderhandelingen hiermee eindigt, zodat de betrokken partijen zelfstandig tot een duurzame regeling kunnen komen. Zodra hierover overeenstemming is bereikt, zal de Belangenvereniging u daarvan uiteraard op de hoogte stellen. Met het oog op uw voornemen als curator om de tijdelijke voortzetting van het beheer te staken, dit het mij goed dit aan u te bevestigen.

Tijdelijke parklastenovereenkomst

De eigenaren en hun vertegenwoordiging spannen zich ervoor in om als georganiseerd gespreks- en onderhandelingspartner met een exploitant tot werkbare afspraken te komen. In dat kader zijn partijen het nu eens dat er een tijdelijke parklastenovereenkomst voor de duur van een jaar wordt gesloten.

Gezien de beperkte tijd en de wens om continuïteit in het beheer te verzekeren, ligt het voor de hand om voor deze tijdelijke regeling aan te sluiten bij de laatst geldende parklastenovereenkomst, met toepassing van het meest recente huishoudelijk reglement van 29 november 2021. In tegenstelling tot de laatste door u toegezonden conceptovereenkomsten, vormen deze documenten een bekend en evenwichtig uitgangspunt waarmee op korte termijn duidelijkheid kan worden geboden aan alle betrokken partijen, zonder dat dit vooruitloopt op toekomstige afspraken.

Zodra hierover definitieve overeenstemming is bereikt, zal de Belangenvereniging u daarover uiteraard informeren.

Overleg met de gemeente

In mijn brief van 9 oktober jl. heb ik u bericht over het standpunt van de Belangenvereniging ten aanzien van het overleg met de gemeente. U bent in uw brief van 14 oktober jl. niet op dat onderdeel ingegaan. Graag verneem ik alsnog uw reactie hierop en tevens op welke datum het overleg met de gemeente zal plaatsvinden en welke partijen hieraan deelnemen.

De onderwerpen die in dat overleg aan de orde komen – waaronder de inrichting van het parkbeheer, de verdeling van verantwoordelijkheden en de financiële structuur – raken rechtstreeks aan de positie van de eigenaren. Het is daarom van belang dat ook het bestuur van de Belangenvereniging bij dit overleg aanwezig kan zijn, zodat de belangen van de eigenaren op evenwichtige wijze worden vertegenwoordigd en misverstanden worden voorkomen.

Graag vertrouw ik erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van het voorgaande vragen hebben, neemt u dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,



D.N. Reijnders

post
Postbus 85207
3508 AE Utrecht
Nederland

bezoek
Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht
Nederland

contact
T 31 (0)30 263 50 50
F 31 (0)30 263 50 60
www.avvr.nl

Lichtstad Advocaten B.V.
T.a.v. de heer M. Pennings
Lichttoren 32
5611 BJ EINDHOVEN

Uitsluitend per e-mail: mpennings@lichtstadadvocaten.nl

datum
Utrecht, 14 oktober 2025
uw referentie

behandeld door
mr. D.N. Reijnders
e-mail
reijnders@avvr.nl

doorkiesnummer
+31 (0)30 263 50 72

inzake Belangenvereniging Parc de Kievit / advies - D103422

Geachte confrère,

./.

Naar aanleiding van de recente correspondentie tussen partijen en de curator, acht de Belangenvereniging het van belang om vanaf nu uitsluitend rechtstreeks met u als advocaat van Parc de Kievit Exploitatie B.V. af te stemmen om verwarring en verdere vertraging te voorkomen. Ik verzond de curator in dat kader bijgevoegde brief. De afgelopen periode is veelvuldig gesproken over de wijze waarop het beheer op Parc de Kievit in de komende fase vorm kan krijgen. Daarbij is duidelijk geworden dat partijen een gemeenschappelijk doel delen: het waarborgen van rust, continuïteit en transparantie op het park.

De Belangenvereniging waardeert dat Parc de Kievit Exploitatie B.V. de dialoog heeft voortgezet en openstaat voor het zoeken naar tijdelijke oplossingen nu over de structurele afspraken nog geen overeenstemming bestaat. In dat kader bericht ik u als volgt.

Evenwicht en vertegenwoordiging

De Belangenvereniging streeft niet naar een formele of exclusieve positie, maar acht het essentieel dat er een representatief orgaan bestaat waarin de gezamenlijke belangen van de eigenaren tot uitdrukking komen. Binnen een dergelijk orgaan kunnen besluiten over onderhoud, begrotingen en investeringen op democratische en controleerbare wijze worden genomen. Dat is geen machtsvraag, maar een kwestie van evenwicht. De eigenaren plaatsen in de beoogde opzet al een aanzienlijk deel van hun contractvrijheid buiten zichzelf door het bij een vertegenwoordigingsorgaan te leggen. Dat is verdedigbaar, omdat er een gezamenlijk belang bestaat bij de gemeenschappelijke voorzieningen. Juist daarom is het van belang dat daartegenover waarborgen staan in de vorm van democratische besluitvorming, financiële transparantie en controle.

deAdvocaten
vanvanRiet

De Advocaten van Van Riet is de handelsnaam van De Advocaten van Van Riet B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30210506. Op alle werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van De Advocaten van Van Riet B.V. van toepassing, die zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op www.avvr.nl.

Een evenwichtige verhouding tussen beheerder en eigenaren voorkomt dat discussies met de beheerder telkens opnieuw oplaaien en biedt de stabiliteit die nodig is voor de toekomst van het park.

Tijdelijke parklastenovereenkomst

Gebleken is dat meer tijd nodig is om overeenstemming te bereiken over het sluiten van een parklastenovereenkomst. Dat partijen hier meer tijd voor nodig hebben, is begrijpelijk. Voor beiden geldt dat de overeenkomst bedoeld is om voor onbepaalde tijd te gelden en die telkens moet worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Afspraken moeten overwogen gemaakt kunnen worden. De huidige hectische situatie is hier voor beide partijen niet ideaal gebleken.

Tegen die achtergrond is het positief dat Parc de Kievit Exploitatie B.V. bereid is om voor de duur van een jaar een tijdelijke parklastenovereenkomst te sluiten. Daarmee kan de continuïteit van het beheer worden gewaarborgd terwijl de gesprekken over een structurele regeling doorgaan.

De Belangenvereniging acht het logisch en werkbaar om voor deze tijdelijke regeling aan te sluiten bij de laatst geldende parklastenovereenkomst en het huishoudelijk reglement van 29 november 2021. Over deze documenten bestond eerder overeenstemming, zodat zij een evenwichtig en herkenbaar vertrekpunt vormen. Dit voorkomt nieuwe discussies en maakt het mogelijk om op korte termijn duidelijkheid te bieden aan alle betrokkenen. Met die uitgangspunten heb ik bijgevoegde concept tijdelijke parklastenovereenkomst opgesteld.

De vergoeding voor het beheer kan in de tijdelijke overeenkomst vooralsnog worden opengelaten, zodat partijen daarover in een afzonderlijk overleg tot een redelijke invulling kunnen komen. Indien u dat wenselijk acht, plan ik daarvoor graag een overleg met alle betrokken partijen via Microsoft Teams op zeer korte termijn.

Individuele overeenkomsten

Zolang over de hoofdlijnen van samenwerking geen overeenstemming bestaat, ligt het niet voor de hand om individuele overeenkomsten aan eigenaren voor te leggen of te laten ondertekenen. Dat zou het risico op verdere verdeeldheid vergroten, terwijl juist een gezamenlijk kader nodig is om rust en vertrouwen te herstellen.

De Belangenvereniging is van mening dat een gezamenlijk overeengekomen tijdelijke regeling de beste waarborg biedt voor een ordelijke overgang en een constructieve voortzetting van het overleg.

Graag verneem ik of u zich kunt vinden in deze aanpak, zodat wij in overleg de verdere uitwerking kunnen afstemmen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D.N. Reijnders', with a stylized flourish at the end.

D.N. Reijnders

TIJDELIJKE PARKLASTENOVEREENKOMST

CONCEPT

Versie 22 oktober 2025

Uitsluitend voor besprekingsdoeleinden

INHOUDSOPGAVE

1. Definities	5
2. Taken van de Beheerder	6
3. Duur van de overeenkomst.....	9
4. Parklasten	9
5. Huishoudelijk reglement.....	11
6. Rekening en verantwoording	12
7. Ontbindende voorwaarde.....	12
8. Slotbepalingen	12
9. Akkoord Parc de Kievit Onroerend Goed B.V.....	13
10. Bijlagen	13
Handtekeningenpagina.....	14

BIJLAGEN

Bijlage 1. Huishoudelijk reglement	i
--	---

TIJDELIJKE PARKLASTENOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN:

- I. De besloten vennootschap Parc de Kievit Exploitatie B.V., gevestigd te (5111 HD) Baarle-Nassau aan de Kievit 12, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 97429376, en in deze vertegenwoordigd door haar bestuurder Bellovetro b.v., die vertegenwoordigd is door de heer Henricus Franciscus Wilhelmus van Veggel,

hierna te noemen: "**de Beheerder**";

en

- II. de heer/mevrouw*
voornaam en achternaam
wonende te (plaats)
woonadres (straat + nr)
telefoon
e-mail:

de heer/mevrouw*
voornaam en achternaam
wonende te (plaats)
woonadres (straat + nr)
telefoon
e-mail:

hierna (gezamenlijk en individueel) te noemen: "**Eigenaar**",

hierna gezamenlijk tevens te noemen "Partijen" en ieder afzonderlijk "Partij".

dat de Eigenaar eigenaar is van de volgende Recreatiekavel en/of Recreatieverblijf heeft op Parc de Kievit, kadastraal genummerd Sectie F nummer plaatselijk bekend; Kievit 12 B te 5111 HD Baarle Nassau, bekend onder BAG no.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. dat op Parc de Kievit centrale voorzieningen aanwezig, die periodiek worden onderhouden door of vanwege de Beheerder en waarvoor aan Eigenaar kosten in rekening worden gebracht;
- B. dat Eigenaar en de Gebruikers van zijn recreatiekavel en recreatieverblijf gebruik mogen maken van die centrale voorzieningen;
- C. dat in verband met de hierna onder artikel 1 vermelde taken en in verband met de instandhouding van en het waarborgen van de kwaliteit van de centrale voorzieningen, Eigenaar parklasten verschuldigd is aan een beheerder;
- D. dat het beheer lange tijd is verzorgd door de besloten vennootschap Parc de Kievit Beheer B.V.;
- E. dat Parc de Kievit Beheer B.V op 18 juni 2025 door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant failliet is verklaard;
- F. dat voorafgaand aan voormeld faillissement Parc de Kievit Exploitatie B.V. is opgericht door dezelfde uiteindelijke eigenaar, namelijk de heer H.F.W. van Veggel;
- G. dat de curator van Parc de Kievit Beheer B.V. het beheer tijdelijk heeft voortgezet en ten uitvoering van het tijdelijk beheer Parc de Kievit Exploitatie B.V. heeft ingeschakeld;
- H. dat het merendeel van de Eigenaren op het park lid is van de Belangenvereniging;
- I. dat de Belangenvereniging en Parc de Kievit Exploitatie B.V. sinds het faillissement hebben getracht overeenstemming te bereiken over een nieuwe parklastenovereenkomst;
- J. dat er meer tijd nodig is om overeenstemming te bereiken om tot een definitieve parklastenovereenkomst te komen, terwijl de curator heeft aangekondigd de tijdelijke voortzetting van het beheer per 1 november te zullen staken;
- K. dat Partijen er belang bij hebben dat Parc de Kievit gedurende de periode waarin overleg plaatsvindt over de totstandkoming van een definitieve en duurzaam gedragen parklastenregeling, op zorgvuldige wijze wordt beheerd en geëxploiteerd, zodat de continuïteit van de voorzieningen, de veiligheid en het ordentelijke gebruik van het park gewaarborgd blijven;
- L. dat Partijen met deze tijdelijke overeenkomst uitdrukkelijk beogen een pragmatische regeling te treffen die de noodzakelijke beheersactiviteiten dekt, zonder vooruit te lopen op de inhoud van een nog te sluiten definitieve parklastenovereenkomst;
- M. dat deze overeenkomst geen afstand inhoudt van de rechtsposities of standpunten die Partijen in het kader van de nog te voeren besprekingen innemen, doch uitsluitend strekt tot het tijdelijk vastleggen van afspraken over het beheer en de financiële bijdragen daarvoor;

- N. dat Partijen bij het aangaan van deze overeenkomst de bedoeling hebben de rust, duidelijkheid en continuïteit op Parc de Kievit te bevorderen en te voorkomen dat door het wegvallen van beheer of onduidelijkheid over de beheerverantwoordelijkheid schade, overlast of onveiligheid ontstaat;
- O. dat Partijen hun samenwerking gedurende de looptijd van deze overeenkomst op transparante wijze wensen in te vullen, waarbij overleg met en inspraak van de Belangenvereniging wordt gewaarborgd voor zover dit redelijkerwijs verenigbaar is met het tijdelijke karakter van deze overeenkomst;
- P. dat Partijen, gelet op het vorenstaande, de navolgende tijdelijke afspraken wensen vast te leggen met betrekking tot het beheer van Parc de Kievit en de daarmee samenhangende verplichtingen van Eigenaar en Beheerder;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Definities

Partijen hanteren in deze overeenkomst de volgende definities:

Parc De Kievit: Recreatiepark Parc "de Kievit", gelegen aan het adres Kievit 12 te Baarle-Nassau, bestaande uit de Centrale Voorzieningen alsmede diverse Recreatiekavels hetzij met reeds daarop een Recreatieverblijf hetzij bestemd voor de bouw van een Recreatieverblijf;

Beheerder: De partij die onder meer is belast met het (laten) uitvoeren van het beheer van de algemene delen en Centrale Voorzieningen van het recreatiepark, en die de in deze Parklastenovereenkomst nader beschreven beheerstaken op zich heeft genomen, waaronder de administratie ter zake van beheerwerkzaamheden en het innen van Parklasten en andere geldbedragen, die uit hoofde van de Parklastenovereenkomst en/of andere overeenkomsten en/of afspraken aan de Beheerder verschuldigd zijn;

Beheer: De door de Beheerder te verrichten exploitatie van de Centrale Voorzieningen en aanverwante beheerstaken, een en ander zoals nader beschreven in het Huishoudelijk Reglement;

<i>Belangenvereniging:</i>	Belangenvereniging Parc de Kievit, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40260276;
<i>Centrale Voorzieningen:</i>	Het gedeelte van "De Kievit" waarover de Beheerder het beheer uitoefent, niet zijnde de Recreatiekavels, zoals de receptie, het zwembad, sportaccommodaties en -voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeerplaats(en) en speelvoorzieningen, wegen, etc.;
<i>Eigenaar:</i>	De natuurlijke of rechtspersoon zoals op de eerste pagina van deze overeenkomst beschreven, welke Partij naast de Beheerder de overeenkomst tekent.
<i>Huishoudelijk reglement:</i>	het door Beheerder en de Belangenvereniging op 29 november 2021 vastgestelde huishoudelijk reglement dat als bijlage aan deze overeenkomst is aangehecht;
<i>Parklasten:</i>	De vergoeding die door de Eigenaar aan de Beheerder verschuldigd is in verband met de door de Beheerder te verrichten, en nader in artikel 2 bedoelde, beheerstaken;
<i>Parklastenovereenkomst:</i>	onderhavige tijdelijke overeenkomst;
<i>Recreatiekavel:</i>	een perceel grond al dan niet belast met het recht van erfpacht ten behoeve van een Recreatieverblijf met toebehoren;
<i>Recreatieverblijf:</i>	de op de Recreatiekavel staande, dan wel te stichten, recreatiebungalow/recreatiewoning of stacaravan/chalet, met overige opstallen/bijgebouwen;

2. Taken van de Beheerder

- 2.1. Met inachtneming van het daaromtrent wettelijk bepaalde, zal de Beheerder ervoor zorgen dat het navolgende zal worden uitgevoerd:
 - a. het beheren en in stand houden van de aanwezige centrale voorzieningen op De Kievit ten behoeve van de Eigenaren, waarbij voldaan wordt aan specifieke wet- en regelgeving en de geldende veiligheidsvoorschriften.

- b. het instrueren, begeleiden en controleren van de door de Beheerder ingeschakelde personen voor het uitvoeren van werkzaamheden;
- c. het uitvoering geven aan personeelsbeleid conform alle wettelijke regels voor medewerkers met een dienstverband, waarbij gebruik gemaakt wordt van de economisch meest voordelige optie;
- d. het organiseren en uitvoeren van bedrijfshulpverlening;
- e. zorgdragen voor voldoende brandblussers en AED-apparatuur, waarbij deze goed toegankelijk moeten zijn en er voldoende mensen hiervoor getraind zijn;
- f. het in stand houden en onderhouden van de algemene terreinen en de zich daarin, dan wel daarop, bevindende infrastructurele voorzieningen, voor zover die liggen op het terrein van De Kievit, waaronder tevens wordt verstaan:
- g. het grasmaaien van de grasvelden indien dit noodzakelijk is;
- h. het snoeien van boomopstanden en struiken indien dit noodzakelijk is; de wegen dienen voldoende toegankelijk te zijn; elke Eigenaar is verantwoordelijk om het groen te beperken binnen zijn perceelgrens. Wanneer een Eigenaar daar niet aan voldoet, dan dient de Beheerder in overleg met de betreffende Eigenaar binnen een redelijke termijn tot een oplossing te komen.;
- i. het tijdig reinigen van sloten en vijvers welke onderdeel zijn van het park en het onderhouden van de pompen en overig materieel, zodat de dieren geen hinder ondervinden van een slechte waterkwaliteit;
- j. het verrichten van onderhoud aan de hoofdwegen en parkeerterreinen, welke toegankelijk zijn voor auto's, zodat deze in deugdelijke staat verkeren en geen gevaar vormen voor mensen en vervoersmiddelen;
- k. het onderhouden van de half-verharding van overige wegen en paden, zodat deze goed en veilig toegankelijk zijn;
- l. het zorgen voor voldoende en goed werkende verlichting en het zo nodig vervangen en repareren van de terreinverlichting en andere openbare voorzieningen;
- m. het onderhoud van de andere infrastructuur, zoals leidingen, kabels en riolering van/op het park buiten de Recreatiekavels, nadat de Beheerder en de Belangenvereniging hierover overeenstemming hebben bereikt; een en ander op een zodanige manier dat er

voor mens en natuur een correcte en veilige werking gewaarborgd is en er geen onnodige verliezen optreden;

- n. het schoonhouden van het terrein buiten de Recreatiekavels en van de Centrale voorzieningen; onder meer door afvalbakken die op het terrein geplaatst zijn en het opruimen van zwerfafval;
- o. het beperkt fungeren als centraal post-, telefoon-, emailadres volgens de nadere afspraken met de Belangenvereniging;
- p. het beheer van het toegangssysteem van slagbomen met geautoriseerde toegang voor de Eigenaren door middel van (twee) pasjes of van bijvoorbeeld kenteken herkenning (twee voertuigen); hulpdiensten dienen altijd ('24x7') toegang te hebben tot het park en niet voor een gesloten slagboom komen te staan; voor noodzakelijke hulpverleners zoals thuisverzorging of wijkverpleging wordt eenvoudige toegang mogelijk gemaakt;
- q. het bemannen van een receptie gedurende het gehele jaar, op door de Beheerder en Belangenvereniging overeengekomen tijdstippen;
- r. het fungeren als sleutel-centrale en sleutel-bewaarder voor die Eigenaren die dat wensen;
- s. het naleven en toezien op specifieke regels van de brandweer voor recreatiewoningen en voor bosgebied;
- t. het instandhouden en onderhouden van de leidingen voor toevoer van water en elektra, alsmede de continuïteit van levering daarvan, behoudens overmacht of niet-toelevering door derden en uiteraard mits de Eigenaar de onbetwiste en in rechte vaststaande nota's voor elektra- waterafname en vastrecht (variabele kosten) tijdig en volledig heeft betaald. Onder het onderhoud is het vastrecht (variabele kosten) voor de levering van water en elektra niet inbegrepen. Dit vastrecht over de looptijd van deze overeenkomst wordt separaat in rekening gebracht;
- u. de instandhouding en het onderhoud van de centrale voorzieningen zoals in de definitie vermeld, waarbij voldaan dient te worden aan wet- en regelgeving en de geldende veiligheidsvoorschriften; het gaat daarbij dus o.a. ook om het zwembad, de tennisbanen, de speeltuinen, de recreatiezaal en de terreinverlichting.

- 2.2. Wanneer er in verband met de exploitatie van de infrastructuur en het (recreatie)netwerk van onderhavig park later extra kosten opkomen voor een goed gebruik van de infrastructuur en het netwerk, dan is Beheerder gerechtigd deze extra kosten pro rata aan Eigenaar in rekening

te brengen indien de Belangenvereniging hier voorafgaand aan het maken van de betreffende kosten mee instemt. De Belangenvereniging mag de gevraagde toestemming niet zonder redelijke grond weigeren. Bij de beoordeling of er sprake is van een redelijke kosten voor de instandhouding en goed gebruik wordt mede rekening gehouden met het feit dat deze overeenkomst naar aard van tijdelijke duur is.

- 2.3. Nu deze overeenkomst van tijdelijke duur is, omvat het Beheer niet het opstellen van een MJOP of het (doen) uitvoeren van renovatiewerkzaamheden.

3. Duur van de overeenkomst

- 3.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd, en wel voor de periode van 1 november 2025 tot en met 1 november 2026.
- 3.2. Na afloop van de in artikel 2.1 genoemde looptijd eindigt de overeenkomst automatisch, tenzij partijen vóór afloop schriftelijk en uitdrukkelijk overeenkomen de overeenkomst te verlengen of te vernieuwen.
- 3.3. Voor de duur van deze overeenkomst geldt onverkort het kettingbeding zoals hierna omschreven. De Eigenaar is verplicht om bij overdracht van zijn eigendom of ander zakelijk recht op de recreatiekavel gedurende de looptijd van deze overeenkomst, deze overeenkomst ongewijzigd aan de opvolgend eigenaar of gerechtigde over te dragen. De Beheerder is verplicht de bepalingen van deze overeenkomst na te leven tegenover de opvolgend eigenaar. Het kettingbeding geldt uitsluitend voor de looptijd van deze overeenkomst (van 1 november 2025 tot 1 november 2026) en strekt ertoe dat: (i) iedere opvolgend eigenaar of rechthebbende aan deze overeenkomst gebonden is zolang deze loopt en (ii) de verplichtingen uit deze overeenkomst van rechtswege op de opvolgend eigenaar of rechthebbende overgaan, zonder dat daarvoor nadere rechtshandelingen zijn vereist.
- 3.4. Indien de Eigenaar handelt in strijd met artikel 3.3 verbeurt de Eigenaar aan de Beheerder een direct opeisbare boete van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro).

4. Parklasten

- 4.1. De Eigenaar is gehouden aan de Beheerder een parkbijdrage te voldoen ter dekking van de kosten die verband houden met de uitvoering van de in artikel 2 omschreven beheerstaken en het in stand houden van de Centrale Voorzieningen op Parc de Kievit. De Parkbijdrage bedraagt voor de gehele looptijd van deze overeenkomst € [BEDRAG].

- 4.2. Het bedrag genoemd onder 4.1 is mede bestemd voor het operationeel en regulier periodiek onderhoud. Groot onderhoud, renovatie, vervanging en eventuele uitbreiding van de voorzieningen zijn in verband met het tijdelijk karakter van deze overeenkomst uitgesloten.
- 4.3. De Beheerder factureert de parkbijdrage in vier gelijke termijnen. De Eigenaar is verplicht deze factuur uiterlijk binnen 14 dagen te voldoen. De termijnen worden door de Beheerder telkens voorafgaand aan de desbetreffende termijnperiode gefactureerd.
- 4.4. In de vergoeding van de parkbijdrage zoals genoemd in artikel 4.1 zijn de volgende services en diensten niet inbegrepen:
- a. Afval: De Beheerder, in overleg met de Belangenvereniging of een door deze aan te wijzen derde, draagt zorg voor het inzamelen en verwijderen van huishoudelijk afval en tuinafval, enkel of dubbel tarief (aankruisen wat van toepassing is):
- ☐ (Enkel) recreatief gebruik tot maximaal 180 dagen per jaar;
 - ☐ (Dubbel) (semi-) permanent gebruik met verblijf van meer dan 180 dagen per jaar

Voornoemde kosten worden aan de Eigenaar als voorschot in rekening gebracht. De voorschotten bedragen ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst € 80,00 (enkel tarief) en € 160,00 (dubbel tarief), inclusief BTW.

De beheerder zal binnen 4 weken na afloop van ieder kalenderjaar een eindafrekening naar iedere Eigenaar sturen op basis van de werkelijke afvalkosten verhoogd met 5 % opslag voor administratiekosten.

- 4.5. Ten aanzien van de levering van water en elektra komen Partijen het volgende overeen:
- 4.5.1. De Beheerder, of een door deze aan te wijzen derde, draagt zorg voor de levering en/of doorlevering van water en elektra aan de Eigenaar, voor zover deze voorzieningen door of via de Beheerder worden geleverd. De levering geschiedt via het door of namens de Beheerder beheerde netwerk op het park.
- 4.5.2. De kosten voor levering van water en elektra worden afzonderlijk aan de Eigenaar doorberekend tegen marktconforme tarieven, gebaseerd op het door de Beheerder betaalde tarief aan de desbetreffende nutsleverancier, vermeerderd met uitsluitend een redelijke vergoeding voor administratie en netwerkbeheer. Deze vergoeding zal niet hoger zijn dan 5% van de daadwerkelijke kosten.
- 4.5.3. De Beheerder mag geen dubbele vaste lasten, toeslagen of andere vergoedingen in rekening brengen die reeds in het tarief van de nutsleverancier of gemeentelijke heffingen zijn

begrepen. Het door te berekenen vastrecht dient gelijk te zijn aan de vastrechtbedragen die gelden bij de betreffende nutsleverancier of gemeentelijke instantie.

- 4.5.4. Indien de Beheerder van de leverancier of van overheidswege teruggaaf, korting, restitutie of (energie)belastingteruggave ontvangt die (direct of indirect) verband houdt met het verbruik van de Eigenaren, zal de Beheerder dit voordeel volledig en naar rato van verbruik of eigendom aan de Eigenaren doorbetalen binnen dertig (30) dagen na ontvangst.
- 4.5.5. Uiterlijk binnen vier weken na afloop van deze overeenkomst zal de Beheerder een gespecificeerde eindafrekening aan de Eigenaar toesturen, waarin het werkelijke verbruik van water en elektra en de werkelijke kosten zijn opgenomen.
- 4.5.6. Indien uit de eindafrekening blijkt dat de Eigenaar te veel heeft betaald, zal het verschil binnen veertien (14) dagen na toezending van de eindafrekening door de Beheerder aan de Eigenaar worden terugbetaald. Indien sprake is van een nabetaling, zal de Eigenaar het openstaande bedrag eveneens binnen veertien (14) dagen na ontvangst van de eindafrekening voldoen.
- 4.5.7. Eventueel netwerkverlies wordt uitsluitend aan de Eigenaren doorbelast voor zover:
 - a. dit verlies aantoonbaar en controleerbaar is vastgesteld; en
 - b. de Beheerder tijdig alle redelijke maatregelen heeft genomen om dat verlies te beperken.
- 4.5.8. Het totale verlies wordt vervolgens naar rato over alle kavels verdeeld.
- 4.5.9. De Beheerder zal ervoor zorgdragen dat de Eigenaar in redelijkheid toegang heeft tot de meetgegevens van het eigen verbruik en, indien aanwezig, tot de algemene meetgegevens van het park.

5. Huishoudelijk reglement

- 5.1. Het Huishoudelijk Reglement maakt integraal deel uit van deze overeenkomst; het Huishoudelijk reglement en deze Parklastenovereenkomst voor nieuwe eigenaren van nieuwe huizen kunnen alleen gewijzigd worden op basis van een gezamenlijk besluit van de Beheerder en de Belangenvereniging.
- 5.2. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaarden Eigenaar en Beheerder uitdrukkelijk al hetgeen in deze overeenkomst en het Huishoudelijk Reglement is opgenomen, waaronder ook begrepen de in voormelde stukken genoemde sancties bij niet nakoming of overtreding van het in die stukken bepaalde.

6. Rekening en verantwoording

- 6.1. De Beheerder dient per kwartaal inzage te geven in en desgevraagd verantwoording af te leggen over de gevoerde boekhouding aan een commissie van maximaal drie leden die door de leden van de Belangenvereniging wordt benoemd;
- 6.2. Door de commissie wordt elk kwartaal eveneens beoordeeld of de uitvoering van het beheer en onderhoud van het park zoals afgesproken heeft plaatsgevonden.
- 6.3. Het is de Beheerder niet toegestaan bedragen over te boeken naar zichzelf, naar concernrelaties of naar derden zonder dat daar een inkooporder en een factuur aan ten grondslag ligt. Voor salarisbetalingen geldt dat er voor elke werknemer/ZZP-er een arbeids- of opdrachtverlening- contract aan ten grondslag ligt. Over de hoogte van de managementvergoeding aan Beheerder of andere bestuurders dient van tevoren overeenstemming te zijn bereikt met de Belangenvereniging; datzelfde geldt tevens ook voor de kostenverdeelsleutel van de centrale diensten zoals de receptie, die ook werken ten behoeve van bijvoorbeeld verhuur of verkoop van recreatiewoningen en/of chalets.
- 6.4. Het huurcontract van de Centrale Voorzieningen stelt de Beheer ter inzage aan, en ook de verdeling tussen het onderhoud, exploitatiekosten en de (eventuele) investeringen/afschrijvingen, die ten grondslag liggen aan de geldende huurprijs.

7. Ontbindende voorwaarde

- 7.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat minimaal 50% van de eigenaars op het park voor 1 december 2025 deze overeenkomst met de Parkbeheerder sluit. Wordt niet aan deze voorwaarde voldaan, dan zal de overeenkomst per 1 december 2025 worden ontbonden en zullen eventueel door de Eigenaar aan de Beheerder betaalde bedragen binnen 14 dagen door de Beheerder worden terugbetaald.

8. Slotbepalingen

- 8.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. De bevoegde rechter te Midden-Nederland, locatie Utrecht is bevoegd om van alle geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst kennis te nemen.
- 8.2. Deze overeenkomst heeft te gelden als een vaststellingsovereenkomst ex artikel 7:900 BW e.v. en kan alleen schriftelijk worden gewijzigd of aangevuld.
- 8.3. Door ondertekening van dit document vervallen eventuele eerdere versies van de parklastovereenkomst.

- 8.4. Hetgeen bij deze overeenkomst is overeengekomen, treedt in de plaats van alle eerdere afspraken tussen Partijen betreffende de in de overwegingen bedoelde punten.
- 8.5. Deze overeenkomst is gedateerd op de datum aangegeven aan het begin van deze akte en mag door verschillende personen getekend worden door ondertekening van twee of meer afzonderlijke exemplaren alsmede door middel van uitwisseling van pdf, andere digitale bestanden of faxkopieën van getekende handtekeningenpagina's die allemaal gezamenlijk één en dezelfde overeenkomst vormen.

9. Akkoord Parc de Kievit Onroerend Goed B.V.

- 9.1. Als blijkt van akkoord dat de Beheerder op grond van deze overeenkomst het Beheer voert, tekent Parc de Kievit Onroerend Goed B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 65592832, als eigenaar van de Centrale Voorzieningen deze overeenkomst voor akkoord.

10. Bijlagen

- 10.1. De navolgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:
Bijlage 1: Het huishoudelijk reglement
- 10.2. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 10.3. Met ondertekening van deze overeenkomst verklaren Partijen deze vooraf allen te hebben ontvangene en van de inhoud kennis te hebben genomen.

- handtekeningenpagina volgt -

Handtekeningenpagina

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Eigenaar

Naam:

Plaats:

Datum:

(handtekening)

Eigenaar

Naam:

Plaats:

Datum:

(handtekening)

namens de Beheerder

Naam: de heer H.F.W. van Veggel

Plaats:

Datum:

(handtekening)

Voor akkoord door Parc de Kievit Onroerend Goed B.V.

Naam: de heer H.F.W. van Veggel

Plaats:

Datum:

(handtekening)

BIJLAGE 1. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

CONCEPT